
Jaarrekening 2020



- Balans per 31 december 2020
- Winst-en-verliesrekening over 2020
- Kasstroomoverzicht over 2020
- Toelichting op de jaarrekening

Balans per 31 december 2020
(voor resultaatbestemming)

	Toelich- ting	31.12.2020 €	31.12.2019 €		Toelichting	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Activa				Passiva			
Vaste activa				Eigen vermogen	10		
Immateriële vaste activa	1	0	0	Herwaarderingsreserve	10.1	384.728	322.017
Vastgoedbeleggingen	2			Overige reserves	10.2	112.837	151.071
Daeb-vastgoed in exploitatie	2.1	690.580	608.105	Resultaat na belastingen van het boekjaar	10.3	<u>83.261</u>	<u>24.477</u>
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	2.1	2.897	2.728	Totaal van eigen vermogen		580.826	497.565
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.2	<u>3.878</u>	<u>1.739</u>	Egalisatierekening	11	0	0
Totaal van vastgoedbeleggingen		697.355	612.572	Voorzieningen	12		
Materiële vaste activa	3			Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	12.1	802	2.907
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1	<u>3.954</u>	<u>4.181</u>	Latente belastingverplichtingen	12.2	0	0
Totaal van materiële vaste activa		3.954	4.181	Overige voorzieningen	12.3	<u>308</u>	<u>289</u>
Financiële vaste activa	4			Totaal van voorzieningen		1.110	3.196
Latente belastingvorderingen	4.1	818	341	Langlopende schulden	13		
Leningen u/g	4.2	0	128	Schulden aan overheid	13.1	1.236	1.343
Totaal van financiële vaste activa		<u>818</u>	<u>469</u>	Schulden aan banken	13.2	<u>121.787</u>	<u>116.361</u>
Totaal van vaste activa		702.127	617.222	Totaal van langlopende schulden		123.023	117.704
Vlottende activa				Kortlopende schulden	14		
Voorraden	5			Schulden aan overheid	14.1	0	1
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	191	405	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	14.2	603	1.645
Overige voorraden	5.2	<u>8</u>	<u>18</u>	Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	14.3	2.082	1.878
Totaal van voorraden		199	423	Overige schulden	14.4	6	6
Onderhanden projecten	6	0	0	Overlopende passiva	14.5	<u>1.809</u>	<u>2.659</u>
Vorderingen	7			Totaal van kortlopende schulden		4.500	6.189
Huurdebiteuren	7.1	175	181	Totaal van passiva		<u>709.459</u>	<u>624.655</u>
Belastingen en premies sociale verzekering	7.2	2.895	1.856				
Overige vorderingen	7.3	5	0				
Overlopende activa	7.4	<u>122</u>	<u>599</u>				
Totaal van vorderingen		3.197	2.636				
Effecten	8	0	0				
Liquide middelen	9	<u>3.935</u>	<u>4.373</u>				
Totaal van vlottende activa		7.332	7.432				
Totaal van activa		<u>709.459</u>	<u>624.655</u>				

Winst-en-verliesrekening over 2020

	Toe- lichting	2020 €	2019 €
Huuropbrengsten	15	37.626	36.230
Opbrengsten servicecontracten	16.1	621	606
Lasten servicecontracten	16.2	-566	-517
Overheidsbijdragen	17	43	6
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	18	-3.090	-2.638
Lasten onderhoudsactiviteiten	19	-15.110	-21.840
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20	<u>-2.810</u>	<u>-2.462</u>
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.714	9.385
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		283	680
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>-225</u>	<u>-1.101</u>
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	21	58	-421
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.714	4.828
Toegerekende organisatiekosten		-111	-128
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-3.004</u>	<u>-4.068</u>
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	22	599	632
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	23.1	-4.285	-10.303
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.2	77.523	30.731
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	23.3	<u>-25</u>	<u>0</u>
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		73.213	20.428
Opbrengsten overige activiteiten		62	142
Kosten overige activiteiten		<u>-101</u>	<u>-91</u>
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	24	-39	51
Overige organisatiekosten	28	-1.280	-995
Kosten omtrent leefbaarheid	29	-450	-406
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		9	12
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-3.173</u>	<u>-3.327</u>
Totaal van financiële baten en lasten	30	<u>-3.164</u>	<u>-3.315</u>
Totaal van resultaat voor belastingen		85.651	25.359
Belastingen	31	-2.390	-882
Resultaat uit deelnemingen	32	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal van resultaat na belastingen		83.261	24.477
Nettoresultaat na belastingen		<u><u>83.261</u></u>	<u><u>24.477</u></u>

Kasstroombegroting over 2020

(Volgens de directe methode)

	2020	2019
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	37.609	36.258
Vergoedingen	621	607
Overheidsontvangsten	43	6
Overige bedrijfsontvangsten	32	125
Ontvangen interest	9	17
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>38.314</u>	<u>37.014</u>
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	5.156	5.277
Onderhoudsuitgaven	14.176	17.434
Overige bedrijfsuitgaven	5.093	5.199
Betaalde interest	3.136	3.246
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	45	62
Verhuurdersheffing	690	635
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	66	61
Vennootschapsbelasting	2.947	1.753
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>31.309</u>	<u>33.667</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>7.005</u>	<u>3.347</u>
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.636	4.724
Verkoopontvangsten grond	283	680
(Des)investeringsontvangsten overig	6	1.209
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>3.925</u>	<u>6.613</u>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	9.342	19.253
Verbeteruitgaven	7.240	6.476
Sloopuitgaven	35	28
Investerings overig	197	305
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>16.814</u>	<u>26.062</u>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-12.889</u>	<u>-19.449</u>
FVA		
Ontvangsten overig	127	151
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>127</u>	<u>151</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-12.762</u>	<u>-19.299</u>
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	16.000	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	10.560	10.499
Aflossing ongeborgde leningen	121	116
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>5.319</u>	<u>14.385</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	<u>-438</u>	<u>-1.566</u>
Wijziging kortgeld	<u>0</u>	<u>0</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	<u>4.373</u>	<u>5.939</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>3.935</u>	<u>4.373</u>

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020.

Alle bedragen zijn euro's in duizendtallen, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Thús Wonen, statutair en feitelijk gevestigd op Holwerderweg 17 te Dokkum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01031632, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

Groepsverhoudingen

Stichting Thús Wonen heeft een meerderheidsbelang in onderstaande VvE's:

Naam VvE	Complex	Adres	Plaats
VvE Gierzwaluw	C45	Voorstraat 59/61 A t/m D	Kollum
VvE Stalling de Gierzwaluw	C927	Voorstraat 61E	Kollum
VvE Voorstraat 63E	C38	Voorstraat 63E A t/m H	Kollum
VvE Holtena	C491	Altenastraat 22 t/m 64c	Dokkum
VvE Koemarkt	C320	Haadstrjitte 32, 32A, 34, 34A t/m 34S	Feanwalden
VvE Koemarkt	C321	Lysterstrjitte 19 t/m 43	Feanwalden

Er is evenwel géén geconsolideerde jaarrekening opgesteld, omdat de gezamenlijke betekenis van deze VvE's te verwaarlozen is op het geheel.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Stichting Thús Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd.

Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Thús Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikgemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Continuïteit

In het voorjaar van 2020 heeft de Nederlandse regering in de strijd tegen het coronavirus verstrekkende maatregelen getroffen. Als gevolg van deze maatregelen zijn effecten te verwachten voor het reilen en zeilen van Thús Wonen. Naar inschatting zijn deze effecten geen bedreiging voor de continuïteit en financiële stabiliteit van de organisatie. De coronacrisis heeft daarmee dus geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2020. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Op korte termijn, door wederom een lockdown, nu in boekjaar 2021, zijn de effecten van de crisis met name te zien in het kort stagneren van de nieuwbouwprojecten en het

opschorten van onderhoudsactiviteiten die aan de binnenzijde van de woningen moeten worden uitgevoerd. Voor het boekjaar 2021 zal dit als gevolg hebben dat de uitgaven in de nieuwbouw- en onderhoudsprojecten lager zullen zijn. Het precieze effect van de maatregelen is momenteel nog niet financieel uit te drukken. Op lange termijn verwachten wij effecten in de marktwaardering van ons bezit. Het is momenteel nog te vroeg om een redelijke inschatting van deze effecten te geven. Wel is er naar de mening van het bestuur voldoende ruimte binnen de sturingsmogelijkheden van de corporatie om zodanig bij te sturen dat we binnen de grenzen van het WSW blijven. In de risicoparagraaf van het bestuursverslag zijn de gevolgen van de coronacrisis nader geduid op verschillende terreinen van onze bedrijfsvoering en strategische doelstellingen.

De coronacrisis heeft geen effect op de continuïteit van de voorzienbare periode.

Stelselwijzigingen

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot en met 2019 hanteerde Stichting Thús Wonen hetzelfde onderscheid al tussen onderhoudsuitgaven en investeringen. Dit omdat Stichting Thús Wonen de fiscale richtlijnen ook commercieel al volgde en deze fiscale richtlijnen de basis zijn geworden van de nieuwe definities. De enige uitzondering hierin is de definitie van een ingrijpende verbouwing, omdat hier géén aansluiting is gezocht met de fiscale definitie.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De volgende posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- Daeb-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-daeb-vastgoed in exploitatie (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst-en-verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kastroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kastroomoverzicht).

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie

De post daeb-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (ultimo 2019: € 720,42). Het niet-daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en is tevens vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde.

Het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stichting Thús Wonen hanteert de fullversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor alle woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken. De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid van deze taxatie is gemiddeld.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Thús Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Thús Wonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Thús Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van circa 64% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde niet af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2020.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
5. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting Thús Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
streefhuur % van de maximaal redelijke huur	64%	63%
Onderhoudsnorm	€ 2.205	€ 2.330
Beheerlasten	€ 913	€ 678
Verhuurderheffing	€ 667	€ 684
Discontovoet	7,5%	7,6%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, minus eventuele inversteringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven
- De bedrijfsgebouwen over vijftig jaar
- De overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, wordt zij als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en -verliesrekening verwerkt.

Lease

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortkomende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

4. Financiële vaste activa

4.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 1,86%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Stichting Thús Wonen geldende rente op langlopende leningen (2,48%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

4.2 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) of grondposities die niet in exploitatie zijn en aangewezen zijn voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De

vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

5.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

7. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

9. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

10. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de juridische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen vermogensinstrument.

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en bekleemde reserves. De bekleemde reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

12. Voorzieningen

12.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering.

Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onredabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

12.2 Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.1 Latente belastingvorderingen.

12.3 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Voorziening voor jubileumuitkering

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen tot betaling van jubileumuitkeringen aan personeel is een voorziening gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldige bedrag. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen van 2,5%, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 5%. Uitbetaalde jubileumuitkeringen worden ten laste van de voorziening gebracht.

Voorziening voor loopbaanbudget

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen uit hoofde van de cao Woondiensten inzake individuele loopbaanbudgetten, vanaf 1 januari 2010, is een voorziening gevormd. Bij de berekening van deze voorziening is rekening gehouden met de datum van indiensttreding van de medewerker, het deeltijdpercentage en de minimumbedragen zoals opgenomen in de cao. De bestedingen in het kader van het loopbaanontwikkelingsbudget worden ten laste van deze voorziening gebracht. Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

Voorziening voor arbeidsgeschillen

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen vanuit arbeidsgeschillen is een voorziening gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. In deze voorziening is rekening gehouden met kosten voor afkoopsommen, trajectbegeleiding, outplacement, aanvulling ww-uitkering, juridische kosten en nog verdere onderzoeken.

13. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

14. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

15. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het daeb-vastgoed als het niet-daeb-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage het inflatiepercentage ad. 2,6% plus maximaal 2,5%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

16. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

17. Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen.

18. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '34. Toerekening baten en lasten'.

19. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder '34. Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

20. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '34. Toerekening baten en lasten'.

21. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

22. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

23. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille

in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

24. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

25. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in '34. Toerekening baten en lasten'.

26. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in '34. Toerekening baten en lasten'.

In de jaarrekening de vergelijkende cijfers in het fte-overzicht aangepast om het beeld van de jaarrekening te verbeteren, deze wijzigingen in de presentatie van de cijfers doen géén afbreuk aan het beeld van de jaarrekening en zien enkel toe op presentatie van de jaarrekening.

27. Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf 'Voorziening voor pensioenen'. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in '34. Toerekening baten en lasten'.

28. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in '34.

Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-objectgebonden kosten en algemene organisatiekosten.

29. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

30. Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

31. Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Stichting Thús Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst

(VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Stichting Thús Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

34. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruikgemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van fte's.

35. Leasing

Operationele lease:

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	Daeb-vastgoed in exploitatie	Niet-daeb- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	314.282	1.709	315.991
Cumulatieve herwaarderingen	320.912	1.108	322.020
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-27.088	-89	-27.177
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>608.105</u>	<u>2.728</u>	<u>610.833</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	0	0	0
Investerings – oplevering nieuwbouw	5.389	0	5.389
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	7.228	-6	7.234
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties en overnames	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-7.454	-47	-7.501
Effecten vanwege deconsolidaties	0	0	0
Subsidies	-6	0	0
Overboekingen van / naar voorraden	0	0	0
Overboekingen van / naar vastgoed ten dienste van exploitatie	0	0	0
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	0	0	0
Overboekingen naar niet-daeb-/daeb-vastgoed in exploitatie	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	77.313	210	77.522
Overige mutaties	0	0	0
Totaal mutaties 2020	<u>82.475</u>	<u>169</u>	<u>82.644</u>
31 december 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	329.660	1.698	331.358
Cumulatieve herwaarderingen	383.445	1.285	384.731
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-22.525	-86	-22.612
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>690.580</u>	<u>2.897</u>	<u>693.477</u>

Per 31 december 2020 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 384.731. Deze heeft voor € 383.445 betrekking op het daeb-vastgoed en voor € 1.285 op het niet-daeb-vastgoed.

De prospectieve verwerking van de stelselwijzing, inzake ingrijpende verbouwing, bedraagt circa € 943.

Marktwaarde

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel daeb- als niet-daeb-vastgoed.

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woonegelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	6,10%	4,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW (doorexpluiten)	€ 1.579	€ 1.579	€ 1.579	€ 1.579	€ 1.579
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW (uitponden)	€ 689	€ 689	€ 689	€ 689	€ 689
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW (doorexpluiten)	€ 1.360	€ 1.360	€ 1.360	€ 1.360	€ 1.360
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW (uitponden)	€ 540	€ 540	€ 540	€ 540	€ 540
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneheid extramuraal (doorexpluiten)	€ 1.473	€ 1.473	€ 1.473	€ 1.473	€ 1.473
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extramuraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeneheid (extramuraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten per VHE - MWG	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Beheerkosten per VHE - Zorgeneheid	€ 415	€ 415	€ 415	€ 415	€ 415
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,501%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand – gereuleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	2%	8%	8%	8%	8%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) incl. overige aankoopkosten	7%	7%	7%	7%	7%
Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) incl. overige aankoopkosten	7%	7%	7%	7%	7%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) incl. overige aankoopkosten	7%	7%	7%	7%	7%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het bezit getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Thús Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Thús Wonen heeft voor haar vastgoedbezit verplicht de fullversie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van

toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeulleniveau toegelicht.

Bij de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

Hieronder een overzicht van de gemiddelden vanuit de verschillende gehanteerde vrijheidsgraden:

	Gemiddelde per gemeente	
	Noardeast Fryslan	Dantumadiel
Markthuur	883	783
Exit Yield (doorexploiteren)	7,3%	6,8%
Exit Yield (uitponden)	6,8%	6,4%
Leegwaarde	138.763	144.242
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	6,7%	6,7%
Disconteringsvoet (uitponden)	7,5%	7,4%
Onderhoud (doorexploiteren)	1.710	1.712
Onderhoud (uitponden)	981	967

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft een eigen inschatting gemaakt o.b.v. marktreferenties.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft de Exit Yield getoetst en daar waar nodig aangepast o.b.v. de verhouding tussen leegwaarde ratio op t=0 en t=15, de huurleegwaardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft een eigen inschatting gemaakt o.b.v. marktreferenties.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft de disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer beter passend.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Herclassificatie

In het boekjaar 2020 was er géén sprake van herclassificatie.

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen, zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de post daeb-vastgoed in exploitatie zijn 6.411 (2019: 6.457) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-daeb-vastgoed zijn 235 (2019: 250) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 764.000 (2019: € 734.000).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting Thús Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Thús Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het daeb-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 271.800 (per 31 december 2019: € 224.320).

De beleidswaarde van het niet-daeb-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 2.491 (per 31 december 2019: € 2.431).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>Daeb-vastgoed</u>	<u>Niet-daeb vastgoed</u>
	€	€
Marktwaaarde verhuurde staat per 31 december 2020	690.580	2.897
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-84.313	-70
Betaalbaarheid (huren)	-225.466	-206
Kwaliteit (onderhoud)	-80.877	-145
Beheer (beheerkosten)	<u>-28.124</u>	<u>14</u>
Beleidswaarde per 31 december 2020	<u>271.800</u>	<u>2.490</u>

	<u>Daeb-vastgoed</u>	<u>Niet-daeb vastgoed</u>
	€	€
Marktwaaarde verhuurde staat per 31 december 2019	608.105	2.728
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-99.681	-22
Betaalbaarheid (huren)	-184.128	-145
Kwaliteit (onderhoud)	-103.395	-175
Beheer (beheerkosten)	<u>3.419</u>	<u>45</u>
Beleidswaarde per 31 december 2019	<u>224.320</u>	<u>2.431</u>

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 20.108 lager
Streefhuur per maand	5,0% hoger	€ 32.005 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 16.005 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 15.681 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, zodat dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en het WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden. Voor 2020 is dat het geval voor de aanscherping van de begrippen onderhoud/verbetering en beheerlasten.

In 2021 is er vanuit de overheid besloten dat er op 1 juli 2021 huurbevriezing moet plaatsvinden, kortom géén huuraanpassingen in dit jaar. Op de netto contante waarde van de huurinkomsten over de komende 15 jaar heeft dit een impact van circa € 14 miljoen. Ter compensatie van deze huurbevriezing heeft Aedes de toezegging van de minister gekregen dat dit via verlaging van de verhuurdersheffing zal worden gecompenseerd. Over de hele sector bedraagt de compensatie circa € 150 miljoen maar de verdere uitwerking hiervan is op dit moment nog niet duidelijk. Om deze reden is laatstgenoemde dan ook nog niet verwerkt in de impactberekening.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	Daeb-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-Daeb- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
1 januari 2020		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.739	0
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>1.739</u>	<u>0</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	13.448	41
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	0	0
Overboeking opleveringen	-5.389	0
Effecten vanwege deconsolidaties	0	0
Subsidies	0	0
Overboekingen	0	0
Herclassificatie/herkwalificatie	0	0
Herwaarderingen	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-5.961	0
Totaal mutaties 2020	<u>2.098</u>	<u>41</u>
31 december 2020		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.837	41
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>3.837</u>	<u>41</u>

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 438 (2019: € 397) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

De post Vastgoed in ontwikkeling bestaat uit:
(in duizenden euro's)

	2020	2019
Grondposities (daeb+niet-daeb)	438	397
Projecten nieuwbouw	3.440	1.342
Boekwaarde	<u>3.878</u>	<u>1.739</u>

3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
1 januari 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.019
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.838
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>4.181</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	124
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	0
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-351
Effecten vanwege deconsolidaties	0
Subsidies	0
Overboekingen	0
Herclassificatie/herkwalificatie	0
Herwaarderingen	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0
Totaal mutaties 2020	<u>-227</u>
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.143
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-6.189
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>3.954</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	-----
Vervoermiddelen	lineair	5 of 10 jaar
Inventaris	lineair	5 of 10 jaar

Het bedrijfsgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

Actuele waarde

De WOZ-waarde van het bedrijfspand Holwerderweg 17 in Dokkum bedraagt per peildatum 1 januari 2020 € 1.080 (2019: € 1.020).

4. Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Vorderingen op maatschap- pijen waarin wordt deelge- nomen	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vorderingen	Leningen u/g	Overige effecten en overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	0	0	341	128	0	469
<i>Mutaties:</i>						
Aankopen, verstrekte leningen, dotatie	0	0	477	0	0	477
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	0	0	0	0	0	0
Verkopen, aflossingen	0	0	0	128	0	128
Effecten vanwege deconsolidaties	0	0	0	0	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
Terugnemingen waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0
Dividend	0	0	0	0	0	0
Aandeel in overige rechtstreekse vermogensmutaties	0	0	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2020	0	0	818	0	0	818
Cumulatieve waardeverminderingen per 31 december 2020	0	0	0	0	0	0
Cumulatieve ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2020	0	0	0	0	0	0

4.1 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2020	2019
	€	€
Leningen	107	101
Derivaten	0	0
Vastgoed in exploitatie	711	240
Nog in aftrek te nemen rente	0	0
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	0	0
Boekwaarde per 31 december	818	351

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Vershil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
	€	€	€	€	€
Leningen	123.023	122.547	-476	-119	-107
Derivaten	0	0	0	0	0
Nog in aftrek te nemen rente	0	0	0	0	0
Vastgoed in exploitatie	0	2.996	-2.996	-749	-711
					<u>-818</u>

Algemeen:

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 187 (2019: € 91) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 868 (2019: € 417). De looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 17 jaar voor wat betreft de latentie leningen (de gehele vrijvalperiode) en 5 jaar voor de latentie afschrijvingen op vastgoed in exploitatie. Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 60.036. Hiervan is € 59.929 niet in de waardering van de latente belastingvordering opgenomen.

Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie:

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt € 0. Hiervan is € 0 niet in de waardering van de latente belastingvordering opgenomen.

Vastgoed in exploitatie:

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is een latente belastingvordering van € 711 (2019: € 240) in de balans opgenomen.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen is ten aanzien van de leningen 18 jaar (t/m einde looptijd) en ten aanzien van de afschrijvingslatentie 5 jaar.

4.2 Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Leningen derden	0	128
Leningen aan Stichting Thús Wonen / gelieerde partijen	0	0
Totaal boekwaarde	<u>0</u>	<u>128</u>

De lening u.g., die betrekking had op een lening aan de Nederlandse Waterschapsbank, is in 2020 afgelost.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Kostprijs	191	405
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Totaal boekwaarde	<u>191</u>	<u>405</u>

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat volledig uit grond met verkoopbestemming.

5.2 Overige voorraden

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Vervaardigingsprijs / kostprijs	8	18
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Totaal boekwaarde	<u>8</u>	<u>18</u>

De boekwaarde van voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengst-waarde bedraagt € 8 (2019: € 18). Het bedrag van de afwaardering gedurende 2020 bedraagt € 0 (2019: € 0) en is als verlies verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Gedurende het boekjaar is voor een bedrag van € 0 (2019: € 0) van een eerdere afwaardering van voorraden teruggenomen doordat het vastgoed is verkocht voor een bedrag hoger dan de eerder geschatte netto-opbrengstwaarde.

In het boekjaar werd ter zake van onderhanden werk een bedrag van € 0 aan rente op schulden geactiveerd.

De kostprijs van voorraden die gedurende het boekjaar als last (verbruik) is verwerkt in de winst-en-verliesrekening bedraagt € 256 (2019: € 320).

7. Vorderingen

	31.12.2020		31.12.2019	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	175	0	181	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.895	2.895	1.856	1.361
Overige vorderingen	5	0	0	0
Overlopende activa	122	0	599	0
	<u>3.197</u>	<u>2.895</u>	<u>2.636</u>	<u>1.361</u>

7.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Huurdebiteuren	249	303
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-74</u>	<u>-122</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>175</u>	<u>181</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2020 is 0,66% van de nettojaarhuur (2019: 0,84%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	122	111
Dotatie ten laste van de exploitatie	-6	51
Afgeboekte oninbare posten	<u>-42</u>	<u>-40</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>74</u>	<u>122</u>

7.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekering	0	0
Omzetbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting	2.895	1.856
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>2.895</u>	<u>1.856</u>

7.3 en 7.4 Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Overige vorderingen	5	0
Te ontvangen rente	0	5
Overige overlopende activa	<u>122</u>	<u>594</u>
Totaal overige vorderingen en overlopende activa	<u><u>127</u></u>	<u><u>599</u></u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2021.

9. Liquide middelen

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Kas	2	0
Bank	3.435	3.866
Deposito's	<u>498</u>	<u>507</u>
Totaal liquide middelen	<u><u>3.935</u></u>	<u><u>4.373</u></u>

Voor een bedrag van € 0 (2019: € 0) staan de liquide middelen niet ter vrije beschikking van Stichting Thús Wonen.

10. Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 385 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 322 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 419 miljoen (2019: € 384 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Thús Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger of lager dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:
(in duizenden euro's)

	2020	2019
10.1 Herwaarderingsreserves	384.728	322.017
10.3 Overige reserves	112.837	151.071
10.4 Resultaat boekjaar	83.261	24.477
Totaal	<u>580.826</u>	<u>497.565</u>

10.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(in duizenden euro's)	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-daeb vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2019	296.333	703	297.036
Desinvesteringen	-5.845	-88	-5.933
Mutatie herwaardering	30.421	493	30.914
Stand per 31 december 2019	<u>320.909</u>	<u>1.108</u>	<u>322.017</u>
Stand per 1 januari 2020	320.909	1.108	322.017
Desinvesteringen	-5.566	-30	-5.596
Mutatie herwaardering	68.100	207	68.307
Stand per 31 december 2020	<u>383.443</u>	<u>1.285</u>	<u>384.728</u>

De herwaarderingsreserve daeb-vastgoed en niet-daeb-vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

10.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:
(in duizenden euro's)

	2020	2019
Stand 1 januari	151.071	104.353
Toebedeeld resultaat vorig jaar	24.477	71.699
Mutatie herwaardering	-68.307	-30.914
Realisatie uit herwaarderingsreserve	5.596	5.933
Stand 31 december	<u>112.837</u>	<u>151.071</u>

Voorstel bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 83,3 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 15,0 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 68,3 miljoen (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 25 juni 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

12. Voorzieningen

12.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>2020</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari	2907
Effect van stelselwijziging	0
Boekwaarde per 1 januari na effect stelselwijziging	<u>2.907</u>
Dotaties	6.679
Onttrekkingen	<u>-8.783</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>802</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 802 (2019: € 2.907) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2019: € 0) na vijf jaar.

12.3 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen zijn opgenomen:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Jubileumuitkeringen	127	122
Loopbaanbudget	181	166
Overige	0	1
	<u>308</u>	<u>289</u>

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2020 zijn er evenals ultimo 2019 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2020 € 630 (2019: € 552).

De pensioenregeling van Stichting Thús Wonen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting Thús Wonen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,75% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 15.178). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 110.111).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen. Stichting Thús Wonen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2020 volgens opgave van het fonds 103,1% (ultimo 2019: 110,7%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

Voorziening voor jubileumuitkeringen

Het verloop van de post voorziening voor jubileumuitkeringen is als volgt:

	<u>2020</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari	122
Dotaties	23
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0
Onttrekkingen	<u>-18</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>127</u>

De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 32 (2019: € 18) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 95 (2019: € 104) na vijf jaar.

Voorziening voor loopbaanbudget

Het verloop van de post voorziening voor loopbaanbudget is als volgt:

	<u>2020</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari	166
Dotaties	45
Vrijval	-12
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0
Onttrekkingen	-18
Boekwaarde per 31 december	<u><u>181</u></u>

De voorziening voor loopbaanbudget is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 (2019: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 181 (2019: € 166) na vijf jaar.

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	<u>2020</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari	1
Dotaties	0
Uitgaven	-1
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0
Vrijval	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>

Dit betrof een voorziening vanuit een vertrekregeling die in het boekjaar is uitgegeven.

13. Langlopende schulden

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Schulden aan overheid	1.236	1.343
Schulden aan banken	121.787	116.361
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen waarin de rechtspersoon deelneemt	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	<u>123.023</u>	<u>117.704</u>

Het aflossingsbestanddeel zal in het komende boekjaar circa € 6,7 miljoen bedragen (inclusief algehele aflossing).

13.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de post schulden aan overheid van Stichting Thús Wonen is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.343	1.446
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-107	-103
Boekwaarde per 31 december	<u>1.236</u>	<u>1.343</u>
<u>Stand per 31 december</u>	<u>1.561</u>	<u>1.671</u>

13.2 Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken van Stichting Thús Wonen is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	116.361	101.873
Bij: nieuwe leningen	16.000	25.000
Af: aflossingen	-10.574	-10.512
Boekwaarde per 31 december	<u>121.787</u>	<u>116.361</u>
<u>Stand per 31 december</u>	<u>170.666</u>	<u>148.238</u>

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2020 bedraagt € 172.227 (31 december 2019: € 149.909). De marktwaaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet per lening. Deze waarde is bepaald op basis van de CW van de kasstromen, op basis van de kenmerken van de leningen en een inschatting van de marktrente op balansdatum.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2020 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 121.449 (ultimo 2019: € 116.010) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 1.574 (2019: € 1.694) zijn er garanties door overheden verstrekt.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft Stichting Thús Wonen een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 4.782 (per 31 december 2019: € 4.447) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Resterende looptijd	€
Roll over	1.000.000	< 1 jaar (kortlopend)	6.673.513
0% - 1%	30.220.338	van 1 tot 5 jaar	10.973.006
1% - 2%	29.238.320	van 5 tot 10 jaar	12.250.594
2% - 3%	10.000.000	van 10 tot 15 jaar	27.109.568
3% - 4%	15.775.741	van 15 tot 20 jaar	16.016.118
4% - 5%	31.574.150	> 20 jaar	50.000.000
5% - 6%	5.214.250		
>6%	-		
	123.022.799		123.022.799

De bij de toelichting op de kortlopende schulden vermelde zekerheden voor de schulden aan banken (vestiging pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden) zijn ook op de langlopende leningen verstrekt door banken van toepassing.

De aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar bedraagt € 17,6 miljoen (31.12.2019: € 19,7 miljoen) en langer dan 5 jaar € 105,4 miljoen (31.12.2019: € 98,0 miljoen).

14. Kortlopende schulden

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Schulden aan overheid	0	1
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	603	1.645
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.082	1.878
Overige schulden	6	6
Overlopende passiva	<u>1.809</u>	<u>2.659</u>
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u><u>4.500</u></u>	<u><u>6.189</u></u>

De kortlopende schulden hebben een looptijd van < 1 jaar.

14.1 Schulden aan overheid

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	0	0
Overige schulden aan overheid	<u>0</u>	<u>1</u>
Totaal schulden aan overheid	<u><u>0</u></u>	<u><u>1</u></u>

Als zekerheid voor de schulden aan overheid is een pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden gevestigd.

14.2 Schulden aan banken

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	0	0
Overige schulden aan banken	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan banken	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Als zekerheid voor de schulden aan banken is een pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden gevestigd.

Stichting Thús Wonen maakt géén gebruik van een kredietfaciliteit bij de banken.

14.3 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De post schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	121	115
Pensioenen	3	63
Omzetbelasting	1.005	1.700
Vennootschapsbelasting	<u>953</u>	<u>0</u>
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u><u>2.082</u></u>	<u><u>1.878</u></u>

14.4 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Diverse overige schulden	<u>6</u>	<u>6</u>
Totaal overige schulden	<u><u>6</u></u>	<u><u>6</u></u>

14.5 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
Niet-vervallen rente	1.216	1.189
Vooruitontvangen huren	202	199
Nog te verrekenen servicekosten	0	0
Overige overlopende passiva	<u>391</u>	<u>1.271</u>
Totaal overlopende passiva	<u><u>1.809</u></u>	<u><u>2.659</u></u>

Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid van Stichting Thús Wonen opgenomen ten aanzien van financiële risico's.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Stichting Thús Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrentes te volgen. Stichting Thús Wonen maakt géén gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van Stichting Thús Wonen te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren.

Onderstaand is een overzicht opgenomen met informatie over de renterisico's op de leningenportefeuille:

2020							
Restant looptijd	Renteklasse						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
1-5 jaar	-	-	14.635	3.012	-	-	17.647
6-10 jaar	1.459	5.776	11.012	-	-	-	18.247
11-15 jaar	20.000	-	4.427	2.202	-	-	26.629
16-20 jaar	9.000	-	1.500	-	-	-	10.500
> 20 jaar	40.000	10.000	-	-	-	-	50.000
Totaal	70.459	15.776	31.574	5.214	-	-	123.023

2019							
Restant looptijd	Renteklasse						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
1-5 jaar	-	1.274	14.989	3.484	-	-	19.747
6-10 jaar	8.266	5.000	6.116	-	-	-	19.382
11-15 jaar	10.000	1.077	9.128	2.321	-	-	22.525
16-20 jaar	10.000	-	2.051	-	-	-	12.051
> 20 jaar	34.000	10.000	-	-	-	-	44.000
Totaal	62.266	17.351	32.283	5.805	-	-	117.704

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting Thús Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting Thús Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

Om te waarborgen dat Stichting Thús Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen ook een tweetal roll-over leningen beschikbaar.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheden (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Voor Stichting Thús Wonen is er tevens een risico dat de huurdebiteuren niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Hiervoor is een voorziening getroffen.

Valutarisico

Stichting Thús Wonen loopt géén valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Reële waarde

Toegelichte reële waarde

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de Thús Wonen luidt als volgt:

(in duizenden euro's)	Boekwaarde		Reële waarde	
	2020	2019	2020	2019
Financiële activa:				
Vorderingen onder de financiële vaste activa	0	128	0	137
Liquide middelen	3.935	4.373	3.935	4.373
Totaal	3.935	4.501	3.935	4.510
Financiële verplichtingen:				
Langlopende schulden	123.023	117.704	172.227	151.000
Totaal	123.023	117.704	172.227	151.000

Grondslagen voor de reële waarde

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Financiële vaste activa

De marktwaarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen, op basis van de kenmerken van de lening en een inschatting van de marktrente.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen, op basis van de kenmerken van de leningen en een inschatting van de marktrente.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2020: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Stichting Thús Wonen een aangegane obligoverplichting van € 4,8 miljoen (2019: € 4,5 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2021: € 403.000;
- 2022: € 408.000;
- 2023: € 413.000;
- 2024: € 419.000;
- 2025: € 427.000.

Operationele lease

De looptijden van de met derden aangegane operationele leases zijn als volgt:

2020	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
	€	€	€	€
Koffiemachines	3	11	0	0
Totaal	<u>3</u>	<u>11</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2019	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
	€	€	€	€
Koffiemachines	0	0	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

De in de winst-en-verliesrekening verwerkte operationele leasebetalingen bedragen:

	2020	2019
	€	€
Leasebetalingen	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>1</u>	<u>0</u>

De objecten, die middels operationele lease aan Stichting Thús Wonen ter beschikking gesteld zijn, betreffen:

- Koffiemachines

De belangrijkste bepalingen opgenomen in de operationele lease overeenkomsten zijn:

- Afnemen ingrediënten
- Technische service

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Onderhoudsverplichtingen (contractenonderhoud)

Thús Wonen heeft eind 2020, voor een bedrag van € 1.520.000 contracten verlengd voor het boekjaar 2021. De werkzaamheden betreffen o.a. schoonmaakkosten, glasherstel en liftonderhoud.

Onderhoudsverplichtingen (overloop onderhoud 2020)

Thús Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 2,6 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2021 zullen worden uitgevoerd.

Verplichtingen automatisering

Stichting Thús Wonen heeft een aantal lopende ICT-contracten waarvoor de verplichtingen in het boekjaar 2021 circa € 794.000 bedragen.

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn er 3 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 397.100 en een boekwaarde van € 427.300. De overeenkomsten worden in 2021 notarieel gepasseerd.

Aangetrokken leningen

Stichting Thús Wonen heeft een nieuwe roll-over lening aangetrokken ten bedrage van € 5.000.000.

Het verplichte 20% opnamedeel, ten bedrage van € 1.000.000, wordt op de ingangsdatum 4 januari 2021 geëffectueerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn géén gebeurtenissen na balansdatum.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

15. Huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
<i>Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	38.031	36.613
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	<u>38.031</u>	<u>36.613</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-614	-548
Af: huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	6	-51
Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie	<u>37.423</u>	<u>36.014</u>
<i>Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	76	86
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	132	140
	<u>208</u>	<u>226</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-5	-10
Af: huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	<u>203</u>	<u>216</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>37.626</u>	<u>36.230</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg bij Stichting Thús Wonen 2,63% (1 juli 2019: 1,75%).

16.1. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	639	623
Contributies	0	0
	<u>639</u>	<u>623</u>
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	-18	-17
Opbrengstenderving wegens oninbaarheid	0	0
	<u>-18</u>	<u>-17</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>621</u>	<u>606</u>

16.2. Lasten servicecontracten

	2020	2019
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	566	517
Contributies	0	0
Totaal servicecontracten	<u>566</u>	<u>517</u>

17. Overheidsbijdragen

	2020	2019
	€	€
Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen	0	0
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	0	0
Overige rijksbijdragen	43	6
Totaal overheidsbijdragen	<u>43</u>	<u>6</u>

18. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.806	1.806
Toegerekende overige organisatiekosten	1.161	711
Toegerekende afschrijvingen	123	121
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.090</u>	<u>2.638</u>

19. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
	€	€
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	3.057	3.108
Onderhoudslasten (cyclisch)	9.407	14.846
Toegerekende personeelskosten	2.103	2.576
Toegerekende overige organisatiekosten	400	1.138
Toegerekende afschrijvingen	143	172
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>15.110</u>	<u>21.840</u>

	2020	2019
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten daeb-vastgoed in exploitatie	15.055	21.812
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	55	28
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>15.110</u>	<u>21.840</u>

De onderhoudslasten voor het daeb-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2020	2019
	€	€
Planmatig onderhoud	9.382	14.846
Mutatieonderhoud	1.106	1.226
Klachtenonderhoud	1.943	1.877
Toegerekende organisatiekosten	2.624	3.863
Totaal onderhoudslasten	<u>15.055</u>	<u>21.812</u>

De onderhoudslasten voor het niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Planmatig onderhoud	25	0
Mutatieonderhoud	1	1
Klachtenonderhoud	7	4
Toegerekende organisatiekosten	22	23
Totaal onderhoudslasten	<u>55</u>	<u>28</u>

20. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Verhuurderheffing	690	635
Belastingen	1.886	1.611
Verzekeringen	189	169
Saneringsheffing	0	0
Heffing ILT-Aw/Verhuurderbijdrage	45	47
Overige directe kosten	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>2.810</u>	<u>2.462</u>

21. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Opbrengst verkopen projecten	283	680
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>283</u>	<u>680</u>

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>225</u>	<u>1.101</u>

22. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten

uit verkopen van bestaand bezit daeb- en niet-daeb-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.702	4.248
Af: direct toerekenbare kosten	-66	-99
Af: boekwaarde	-2.998	-3.617
Af: toegerekende organisatiekosten	-40	-20
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>598</u>	<u>512</u>
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit daeb-vastgoed in exploitatie	<u>598</u>	<u>512</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Niet-daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	12	580
Af: direct toerekenbare kosten	-5	-9
Af: boekwaarde	-6	-451
Af: toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>1</u>	<u>120</u>
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-daeb-vastgoed in exploitatie	<u>1</u>	<u>120</u>

23.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	<u>-4.285</u>	<u>-10.313</u>
Totaal overige waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-4.285</u>	<u>-10.313</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden en de vastgoedbeleggingen.

23.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverandering daeb-vastgoed in exploitatie	<u>77.313</u>	<u>30.301</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen daeb-vastgoed in exploitatie	<u><u>77.313</u></u>	<u><u>30.301</u></u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Niet-daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverandering niet-daeb-vastgoed in exploitatie	<u>210</u>	<u>430</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-daeb-vastgoed in exploitatie	<u><u>210</u></u>	<u><u>430</u></u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

23.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>-25</u>	<u>0</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	<u><u>-25</u></u>	<u><u>0</u></u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed bestemd voor verkoop wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.

24. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>		
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>62</u>	<u>142</u>
Totaal van opbrengst overige activiteiten	<u><u>62</u></u>	<u><u>142</u></u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Kosten overige activiteiten</i>		
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	<u>101</u>	<u>91</u>
Totaal van kosten overige activiteiten	<u><u>101</u></u>	<u><u>91</u></u>

25. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2020	2019
	€	€
Bouwclaims	0	0
Kosten van goodwill die van derden is verkregen	0	0
Computersoftware	0	0
Immateriële vaste activa	<u>0</u>	<u>0</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	351	327
Materiële vaste activa	<u>351</u>	<u>327</u>
Vrijval overlopende passiefpost inzake (overheids)subsidies	0	0
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	<u>351</u>	<u>327</u>

26 en 27. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
	€	€
Lonen en salarissen	3.696	3.749
Sociale lasten	601	593
Pensioenlasten	630	552
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>4.927</u>	<u>4.894</u>

Het gemiddelde aantal bij Stichting Thús Wonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2020	2019
Bestuur	1,0	1,0
Control	0,5	0,9
Afdeling Service & Onderhoud	19,3	19,8
Afdeling Vastgoed	14,4	14,4
Afdeling Wonen	19,4	17,5
Afdeling Interne Bedrijfsvoering	13,5	12,5
Totaal	<u>68,1</u>	<u>66,1</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

28. Overige organisatiekosten

	2020	2019
	€	€
Bijdrage Aedes/Huurdersvereniging	90	90
Personeel en organisatie	171	92
Visitatiekosten	0	40
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving (inclusief full-marktwaardering)	257	247
Overige kosten	112	143
Toegerekende organisatiekosten	650	382
Totaal overige organisatiekosten	<u>1.280</u>	<u>995</u>

Honoraria accountantsorganisatie

2020	Deloitte	EY Accountants	Totaal netwerk
	Accountants		
	€	€	€
Controle van de jaarrekening	85	90	175
Andere controleopdrachten	0	17	17
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	3	3
	<u>85</u>	<u>110</u>	<u>195</u>

2019	EY Accountants	Overig netwerk	Totaal netwerk
	€	€	€
Controle van de jaarrekening	180	0	180
Andere controleopdrachten	9	0	9
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	<u>189</u>	<u>0</u>	<u>189</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op factuurbasis voor het onderzoek van de jaarrekening 2020.

29. Kosten omtrent leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in onderstaande kostensoorten:

	2020	2019
	€	€
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	7	5
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	9	26
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	30	2
Overige leefbaarheidsbijdragen	11	28
Toegerekende organisatiekosten	393	345
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>450</u>	<u>406</u>

30. Totaal van financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	9	12
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>9</u>	<u>12</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Rentelasten schulden aan overheid en banken	3.115	3.263
Rentelasten rekening-courant	21	0
Resultaten derivaten	0	0
Overige rentelasten	37	64
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>3.173</u>	<u>3.327</u>

31. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2020		2019	
	%	€	%	€
t.o.v. res.				
Commercieel resultaat voor belastingen		85.646		25.000
Af:				
Fiscale hogere afschrijving	1,0	878	1,5	383
Correctie marktwaarde	87,1	74.585	138	34.510
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	0,1	82	0,3	82
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0,0	15	0,0	1
Herinvesteringsreserve	1,0	877	3,6	889
Correctie voortgewenteld rentesaldo (ATAD)	1,1	914	0,0	0
Fiscaal resultaat verkopen	0,0	0	21,5	5.381
Correctie voorzieningen	0,0	0	0,2	52
Correctie rentebaten	0,0	0	0,0	0
Correctie projectsteun	0,0	0	0,0	0
Bij:				
Correctie opbrengst verkopen	0,2	183	0,0	0
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	0,0	0	0,0	0
Correctie onderhoud	0,0	0	0,0	0
Resultaat deelneming	0,0	0	0,0	0
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	0,0	0	0,0	0
Gemengde kostenaftrek	0,0	9	0,1	16
Niet aftrekbare rente (ATAD)	0,0	0	9,6	2.397
Correctie voorzieningen	0,0	4	0,0	0
Correctie waardeveranderingen	5,6	4.824	66,3	16.565
Correctie belastingen	0,0	0	0,0	0
Mutatie compensabel verlies	0,0	0	0,0	0
Belastbaar bedrag	15,5	13.315	10,7	2.680
Belastingbedrag 16,5% over € 200.000 (2019: 19%)		33		38
Belastingbedrag 25% over € 13.115.000 (2019: 25%)		3.279		620
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar		3.312		658
De totale (acute en latente) belastinglast/bate inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:				
		2020		2019
		€		€
Acute belastinglast/bate:				
2016		0		0
2017		-111		0
2018		-1.436		-40
2019		1.102		658
2020		3.312		0
Totaal acute belastinglast/bate		2.867		618
Mutatie latente belastingen:				
2020		-477		264
Totaal latente belastinglast/bate		-477		264
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening		2.390		882

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 3,3% zonder inachtneming van de correcties voorgaande jaren en 2,8% met inachtneming van de correcties voorgaande jaren (2019: 3,53%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 16,5% (1^e schijf) en 25% (2^e schijf). De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil. Het overige verschil wordt veroorzaakt met name door opwaarderingen, verkoopresultaat inclusief dotatie aan de herinvesteringsreserve en fiscale afschrijvingen.

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 0 (2019: € 0) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen.

De acute en latente belastingen welke rechtstreeks verwerkt zijn in het eigen vermogen kunnen als volgt gespecificeerd worden:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Acute belastingen rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	2.867	618
Mutatie voorziening voor latente belastingen verwerkt in het eigen vermogen	-477	264
	<u>2.390</u>	<u>882</u>

Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

		€
Liquide middelen per 31 december 2019	4.373	
Effecten per 31 december 2019	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2019		4.373
Balansmutatie geldmiddelen in 2020		<u>-438</u>
Liquide middelen per 31 december 2020	3.935	
Effecten per 31 december 2020	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2020		<u><u>3.935</u></u>

Toelichting op de kasstromen

Alle middelen staan vrij ter beschikking.

Er zijn subsidies ontvangen inzake investeringen bij het vastgoed in exploitatie. In het kasstroomoverzicht zijn deze ontvangsten opgenomen onder de investeringsontvangsten.

Overige toelichtingen

Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en commissarissen

Er zijn per 31 december 2020 géén uitstaande bedragen aan leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders (en voormalige bestuurders).

Er zijn per 31 december 2020 géén uitstaande bedragen aan leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van commissarissen (en voormalige commissarissen).

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Bestuurder

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 134.162 (2019: € 142.121) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

A.C. Dekker	2020	2019
Periodiek betaalde beloning	113.712	121.260
Beloning betaalbaar op termijn	20.450	20.861
Bonusbetaling	-	
Totaal	134.162	142.121

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 71.400 (2019: € 63.254) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	2020	2019
M. Sulter- Zeinstra	19.400	18.462
P. Lalkens	13.000	12.500
S. Radersma	13.000	7.292
J. van der Wal	13.000	12.500
G.B. Fokkema	13.000	12.500
Totaal	71.400	63.254

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen betreffende de vorderingen op de bestuurders en commissarissen.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Woningcorporatie Thús Wonen aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Stichting Thús Wonen. Het voor Stichting Thús Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000 (2019: € 162.000). Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties volgens klasse F.

Bezoldiging topfunctionarissen

1. Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A.C. Dekker
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,9
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.712
Beloningen betaalbaar op termijn	20.450
<i>Subtotaal</i>	<i>134.162</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	152.444
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging	134.162
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2019	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	121.260
Beloningen betaalbaar op termijn	20.861
<i>Subtotaal</i>	<i>142.121</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000
Totale bezoldiging	142.121

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

2. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	M. Sulter-Zeinstra	G.B. Fokkema	J. van der Wal	P. Lalkens	S. Radersma
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	19.400	13.000	13.000	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	19.400	13.000	13.000	13.000	13.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019					
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	1/6 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.462	12.500	12.500	12.500	7.292
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200	16.200	9.450
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2019	18.462	12.500	12.500	12.500	7.292

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Ook overige functionarissen hebben in 2020 geen bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag ontvangen.

Scheiding daeb/niet-daeb

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting Thús Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (daeb-tak) en de overige diensten (niet-daeb-tak).

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans daeb per 31 december 2020, balans niet-daeb per 31 december 2020, Winst- en verliesrekening daeb over 2020, Winst- en verliesrekening niet-daeb over 2020, kasstroomoverzicht daeb over 2020 en kasstroomoverzicht niet-daeb over 2020. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzondering primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar hun aard in daeb-vastgoed en niet-daeb-vastgoed.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn toegerekend aan de daeb-tak. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de daeb- en de niet-daeb-tak.
- In de daeb-tak van Thús Wonen is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-daeb-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-daeb-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de daeb-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de daeb-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-daeb. De overige voorraden zijn geclassificeerd als zijnde daeb.
- De overige vorderingen en overige schulden zijn zijn opgenomen in de daeb-tak.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende 'gesplitste' kasstromen.
- Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.
- De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van daeb-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de daeb-tak.

- Alle leningen zijn, conform het scheidingsvoorstel, opgenomen in de daeb-tak. De interne lening aan de niet-daeb-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-daeb-tak.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Thús Wonen een verdeelsleutel toegepast op basis van de marktwaarde van de vhe's.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis van de kwalificatie van verhuureenheden als daeb of niet-daeb.
- De kosten omtrent leefbaarheid zijn volledig toegerekend aan de daeb-tak.
- De rente van de interne lening zit bij de daeb-tak opgenomen in de rentebaten, bij de niet-daeb-tak zit dit opgenomen in de rentelasten.
- De acute belastingen en de latente belastingen zijn toegerekend aan de daeb-tak.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Enkelvoudige balans daeb per 31 december 2020

Activa	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Vaste activa		
<i>Immateriële vaste activa</i>	0	0
Vastgoedbeleggingen		
Daeb-vastgoed in exploitatie	690.581	608.105
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.837	1.739
Totaal van vastgoedbeleggingen	694.418	609.844
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.954	4.181
Totaal van materiële vaste activa	3.954	4.181
Financiële vaste activa		
Netto vermogenswaarde niet-daeb-tak	2.302	1.969
Interne lening	0	225
Latente belastingvorderingen	818	341
Leningen u/g	0	128
Totaal van financiële vaste activa	3.120	2.663
Totaal van vaste activa	701.492	616.688
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	8	18
Totaal van voorraden	8	18
Onderhanden projecten	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	175	181
Belastingen en premies sociale verzekering	2.895	1.856
Overige vorderingen	5	0
Overlopende activa	123	599
Totaal van vorderingen	3.198	2.636
Effecten	0	0
Liquide middelen	4.761	5.313
Totaal van vlottende activa	7.967	7.967
Totaal van activa	709.459	624.655

Passiva	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	384.728	320.909
Overige reserves	112.837	152.179
Resultaat na belastingen van het boekjaar	83.261	24.477
Totaal van eigen vermogen	580.826	497.565
Egalisatierekening	0	0
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	802	2.907
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	309	290
Totaal van voorzieningen	1.111	3.197
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.236	1.343
Schulden aan banken	121.787	116.361
Totaal van langlopende schulden	123.023	117.704
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	1
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	602	1.645
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.082	1.878
Overige schulden	6	6
Overlopende passiva	1.809	2.659
Totaal van kortlopende schulden	4.499	6.189
Totaal van passiva	709.459	624.655

Enkelvoudige balans niet-daeb per 31 december 2020

Activa	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	0	0
Vastgoedbeleggingen		
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	2.897	2.728
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	41	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.938	2.728
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal van materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	0	0
Leningen u/g	0	0
Totaal van vorderingen	0	0
Totaal van vaste activa	2.938	2.728
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	191	406
Overige voorraden	0	0
Totaal van voorraden	191	406
Onderhanden projecten	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	0	0
Totaal van vorderingen	0	0
Effecten	0	0
Liquide middelen	-826	-940
Totaal van vlottende activa	-635	-940
Totaal van activa	2.302	2.194

Passiva	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.285	1.108
Overige reserves	684	337
Resultaat na belastingen van het boekjaar	333	524
Totaal van eigen vermogen	2.302	1.969
Egalisatierekening	0	0
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	0	0
Totaal van voorzieningen	0	0
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan groepsmaatschappij	0	225
Totaal van langlopende schulden	0	225
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	0
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	0	0
Totaal van kortlopende schulden	0	0
Totaal van passiva	2.302	2.194

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening daeb over 2020

	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	37.413	36.014
Opbrengsten servicecontracten	621	606
Lasten servicecontracten	-566	-518
Overheidsbijdragen	43	6
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.070	-2.616
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.053	-21.812
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.810	-2.462
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.578	9.218
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	43	224
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-464
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	43	-240
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.702	4.242
Toegerekende organisatiekosten	-106	-119
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.998	-3.612
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	598	511
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-4.285	-10.303
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.313	30.300
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	73.028	19.997
Opbrengsten overige activiteiten	62	142
Kosten overige activiteiten	-101	-90
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-39	52
Overige organisatiekosten	-1.280	-995
Kosten omtrent leefbaarheid	-450	-406
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	13	25
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.173	-3.327
Totaal van financiële baten en lasten	-3.160	-3.302
Totaal van resultaat voor belastingen	85.318	24.835
Belastingen	-2.390	-882
Resultaat niet-daeb-tak	333	524
Resultaat uit deelnemingen	0	0
Totaal van resultaat na belastingen	83.261	24.477

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-daeb over 2020

	2020		2019
	€		€
Huuropbrengsten	213		216
Opbrengsten servicecontracten	0		0
Lasten servicecontracten	0		0
Overheidsbijdragen	0		0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-20		-22
Lasten onderhoudsactiviteiten	-57		-28
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0		0
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	136		166
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	240		456
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-225		-637
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	15		-181
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12		586
Toegerekende organisatiekosten	-5		-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6		-456
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1		121
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	0		0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	210		431
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-25		0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	185		431
Opbrengsten overige activiteiten	0		0
Kosten overige activiteiten	0		0
Nettoresultaat overige activiteiten	0		0
Overige organisatiekosten	0		0
Kosten omtrent leefbaarheid	0		0
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0		0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4		-13
Totaal van financiële baten en lasten	-4		-13
Totaal van resultaat voor belastingen	333		524
Belastingen	0		0
Resultaat uit deelnemingen	0		0
Totaal van resultaat na belastingen	333		524

Kasstroomoverzicht daeb over 2020

(Volgens de directe methode)

	2020	2019
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	37.396	36.040
Vergoedingen	621	607
Overheidsontvangsten	43	6
Overige bedrijfsontvangsten	32	125
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	13	30
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>38.105</u>	<u>36.808</u>
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	5.134	5.255
Onderhoudsuitgaven	14.143	17.429
Overige bedrijfsuitgaven	5.072	5.175
Betaalde interest	3.136	3.246
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	45	62
Verhuurdersheffing	690	635
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	66	61
Vennootschapsbelasting	2.947	1.753
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>31.233</u>	<u>33.616</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>6.872</u>	<u>3.192</u>
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	3.628	4.153
Verkoopontvangsten grond	43	224
(Des)investeringsontvangsten overig	6	1.209
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>3.677</u>	<u>5.586</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	9.342	19.253
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	7.234	6.476
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	6
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	28
Investeringen overig	197	305
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>16.773</u>	<u>26.068</u>
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-13.096</u>	<u>20.482</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen (inclusief aflossing interne lening)	225	468
Ontvangsten overig	128	1.811
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>353</u>	<u>2.279</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-12.743</u>	<u>-18.203</u>
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	16.000	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	10.560	10.499
Aflossing ongeborgde leningen	121	116
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>5.319</u>	<u>14.385</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	-552	-626
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.313	5.939
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>4.761</u>	<u>5.313</u>

Kasstroomoverzicht niet-daeb over 2020

(Volgens de directe methode)

	2020	2019
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	213	218
Vergoedingen	0	0
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>213</u>	<u>218</u>
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	22	22
Onderhoudsuitgaven	33	5
Overige bedrijfsuitgaven	22	23
Betaalde interest	4	13
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>81</u>	<u>63</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>132</u>	<u>155</u>
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	8	577
Verkoopontvangsten grond	240	456
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>248</u>	<u>1.033</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	6	0
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	35	0
Investerings overig	0	0
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>41</u>	<u>0</u>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>207</u>	<u>1.033</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	1.660
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>0</u>	<u>1.660</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>207</u>	<u>-627</u>
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen (inclusief aflossing interne lening)	225	468
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>225</u>	<u>-468</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	114	-940
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-940	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>-826</u>	<u>-940</u>

Ondertekening van de jaarrekening 2020

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Thús Wonen is opgesteld door het bestuur op 24 juni 2021.

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 24 juni 2021.

Naam	Functie	Handtekening
<i>M. Sulter-Zeinstra</i>	<i>Voorzitter</i>	
<i>G.B. Fokkema</i>	<i>Vicevoorzitter</i>	
<i>J. van der Wal</i>	<i>Lid</i>	
<i>P. Lalkens</i>	<i>Lid</i>	
<i>S. Radersma</i>	<i>Lid</i>	

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

De resultaatbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 3 van de statuten. Daarin is bepaald dat eventueel batig exploitatiesaldo uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van de volkshuisvesting en kan voorts uitsluitend worden aangewend ten bate van een instelling welke voldoet aan zowel de vereisten zoals omschreven in artikel 5b, lid 1, Algemene wet inzake rijksbelastingen 1994, of (een) daarvoor in de plaats gekomen wettelijke bepaling(en), zulks me inachtneming van het bepaalde in artikel 285, lid 3 van Boek 2 van het Burgerlijk wetboek.

Nevenvestigingen

Stichting Thús Wonen heeft géén nevenvestigingen.

Controleverklaring VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Thús Wonen.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Thús Wonen te Dokkum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020 een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Thús Wonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- De balans per 31 december 2020.
- De winst-en-verliesrekening over 2020.
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Thús Wonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 17,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,75 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde niet-gecorrigeerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

De reikwijdte van onze werkzaamheden met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de entiteit die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting Thús Wonen en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Stichting Thús Wonen beschikt niet over een frauderisicoanalyse. Wij hebben het management, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting Thús Wonen waaronder de manager Interne Bedrijfsvoering en de Controller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Thús Wonen.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

Onze werkzaamheden met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Thús Wonen door inlichtingen in te winnen bij de manager Interne Bedrijfsvoering, de controller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting Thús Wonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een entiteit, voor de mogelijkheid van een entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht. Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 693,5 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Thús Wonen. Stichting Thús Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 74 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Thús Wonen. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 74 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 89 tot en met 92 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het uitvoeren van een kwalitatieve analyse waarbij de door de taxateur gehanteerde methodiek is geëvalueerd en het vaststellen of het taxatierapport voldoet aan de richtlijnen van de NRVT. Daarnaast is een inhoudelijke analyse van de gehanteerde parameters (mutatiegraad, disconteringsvoet, huurwaarde en leegwaarde) en ratio's (leegwaarderatio, bruto aanvangsrendementen en exploitatielasten in relatie tot de huurwaarde) uitgevoerd om de marktconformiteit van de belangrijkste vrijheidsgraden vast te stellen.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 92 en 93 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Thús Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Thús Wonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 75 en 76 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhouden beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Het voorwoord.
- Het bestuursverslag, inclusief het verslag van de raad van commissarissen.
- Het volkshuisvestelijk verslag.
- Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Thús Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Groningen, 24 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. H. Kuperus RA